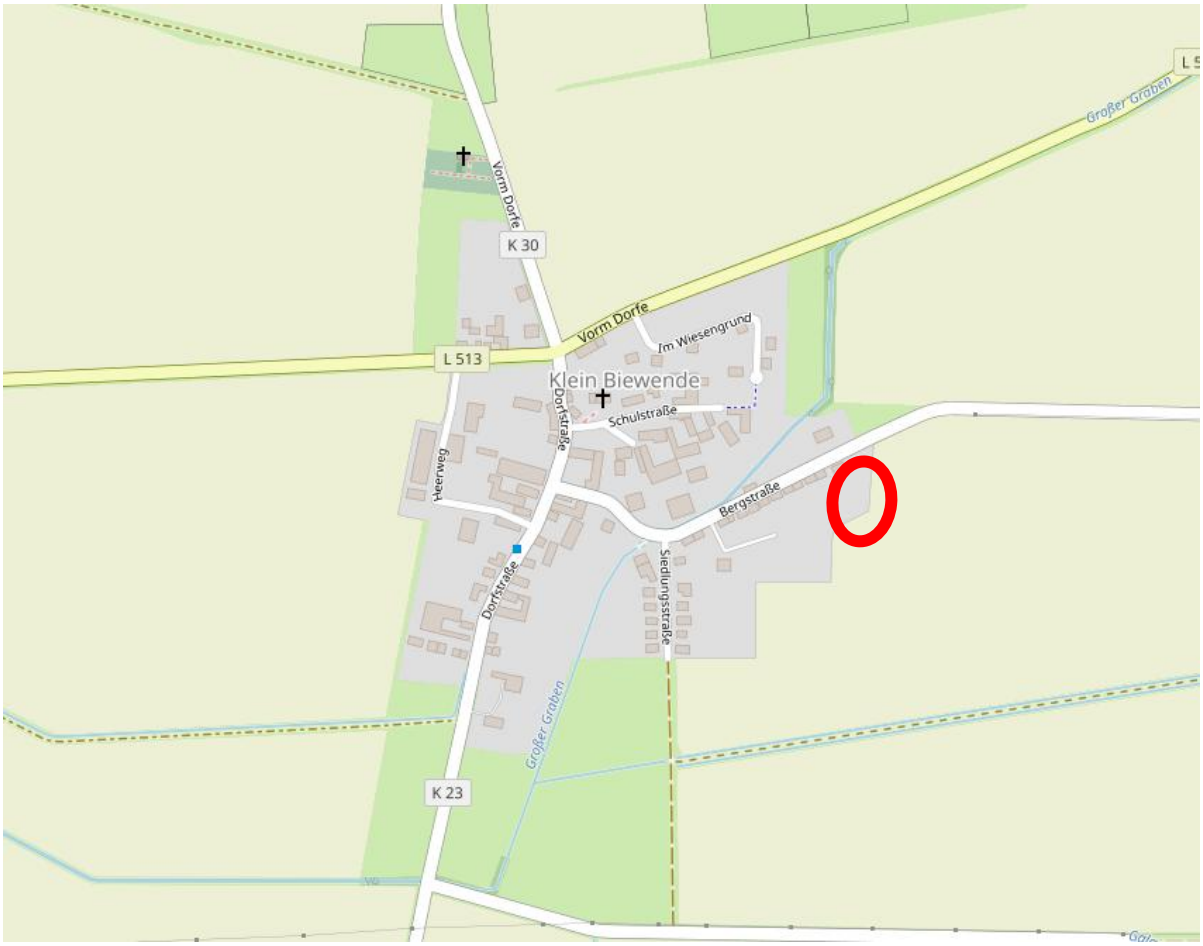
Gemeinde Remlingen–Semmenstedt, Ortsteil Klein Biewende,
Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Begründung zum Bebauungsplan "Bergstraße"

mit örtlicher Bauvorschrift



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand: 10/ 2026
§§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt; B. A. M. Wittek, B. A. M. Klütz
Mitarbeit: M. Pfau; A. Hoffmann; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
1.0	**Vorbemerkung**	**3**
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	6
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	7
2.0	**Planinhalt/ Begründung**	**7**
2.1	Baugebiete	7
2.2	Grünflächen/Anpflanzungsfestsetzungen	8
2.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
2.4	Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energie	9
2.5	Immissionsschutz	10
2.6	Brandschutz	10
2.7	Bodenschutz/ Baugrund/ Topographie/ Baugrundgutachten	11
2.8	Kampfmittel	12
2.9	Archäologie	13
3.0	**Umweltbericht**	**14**
3.1	Einleitung	14
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	14
3.1.2	Ziele des Umweltschutzes	14
3.2	Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	15
3.2.1	Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
3.2.2	Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	16
3.2.3	Entwicklungsprognose	26
3.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	26
3.2.5	Andere Planungsmöglichkeiten	28
3.2.6	Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	28
3.3	Zusatzangaben	28
3.3.1	Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	28
3.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	29
3.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
3.4	Quellenangaben	30
4.0	**Naturschutzfachliche Bilanzierung**	**31**
5.0	**Flächenbilanz**	**33**
6.0	**Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**	**33**
7.0	**Zusammenfassende Erklärung**	**34**
7.1	Planungsziel	34
8.0	**Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**	**34**
8.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	35
9.0	**Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**	**35**
10.0	**Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**	**35**
11.0	**Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)**	**35**
12.0	**Verfahrensvermerk**	**36**

1.0 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Elm-Asse liegt im Südosten des Landkreises Wolfenbüttel. Die Samtgemeinde besteht aus 6 Gemeinden und 12 Ortsteilen mit einer Gesamtfläche von 214,06 km².

Die Gemeinde Remlingen-Semmenstedt, mit dem Ortsteil Klein Biewende, liegt östlich des Oderwaldes und ist Teil des ländlich strukturierten Raumes. Von den insgesamt 17.385 Einwohnern der Samtgemeinde Elm-Asse sind in Remlingen-Semmenstedt 2.256 Einwohner gemeldet (Stand 31.03.2025)[1]).

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Remlingen – Semmenstedt liegt zentral innerhalb des Landkreises Wolfenbüttel und ist Mitgliedsgemeinde in der Samtgemeinde Elm – Asse. Nördlich grenzen an diese die Samtgemeinde Sickte und die Stadt Wolfenbüttel an. Im Westen liegt die Samtgemeinde Oderwald und im Osten die Samtgemeinde Heeseberg. Im Süden liegt das Bundesland Sachsen – Anhalt.

Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Für die Gemeinde Remlingen - Semmenstedt gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) [2]). Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In diesem System nimmt die Gemeinde Remlingen – Semmenstedt keine Versorgungsfunktion ein. Das nächstliegende Mittelzentrum ist die Stadt Wolfenbüttel und das nächstliegende Oberzentrum ist die Stadt Braunschweig.

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landesraumordnungsprogramm die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sind auch Natur und Landschaft (3.1.2 01) zu berücksichtigen. Zeichnerisch stellt das LROP das Vorranggebiet Biotopsverbund "Großer Graben" dar, welches südlich von dem Plangebiet durch die Ortslage Klein Biewende verläuft. Zudem liegt das Trinkwassergewinnungsgebiet "Kissenbrück" nördlich vom Plangebiet. Als Haupteinrichtung der Verkehrsinfrastruktur ist die "B 79" zu nennen, welche östlich vom Plangebiet durch die Gemeinde Remlingen – Semmenstedt verläuft.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Als Bestandteil des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde Remlingen - Semmenstedt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig [3]).

Die Mitgliedsgemeinde Remlingen – Semmenstedt zusammen mit dem Ortsteil Klein Biewende liegt nach raumordnerischen Vorgaben in den ländlichen Regionen. Hier ist

[1]) LSN-Online (Landesamt für Statistik Niedersachsen)
[2]) Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017
[3]) Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig sowie 1. Änderung

gem. RROP die Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht zu gestalten und weiterzuentwickeln.

Insofern sollen hier Raum- und Siedlungsstrukturen entwickelt werden, die der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Dörfer dienen, eine Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten sowie u. a. durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und Schaffung neuer Arbeitsplätze, ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsstellen sichern.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Standort Remlingen, welcher nordöstlich von dem Ortsteil Klein Biewende liegt, als Grundzentrum festgelegt. Somit besitzt der Ort die Funktion der Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs.

Mit dem Konzept der zentralen Orte geht eine auf die zentralörtlichen Versorgungskerne ausgerichtete Funktionsbündelung, Arbeits- und Wohnstättenkonzentration einher. In den zentralen Orten sollen soziale, kulturelle, administrative und Versorgungseinrichtungen vorhanden sein, damit die Bevölkerung diese Einrichtungen mit relativ geringem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen kann, die Einrichtungen selbst von der Nähe anderer zentraler Einrichtungen profitieren und das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, nicht auf sämtliche Gemeindeteile im gleichen Umfang ausgerichtet werden muss. Außerdem ist mit diesem Konzept eine langfristige Infrastruktursicherung verbunden.

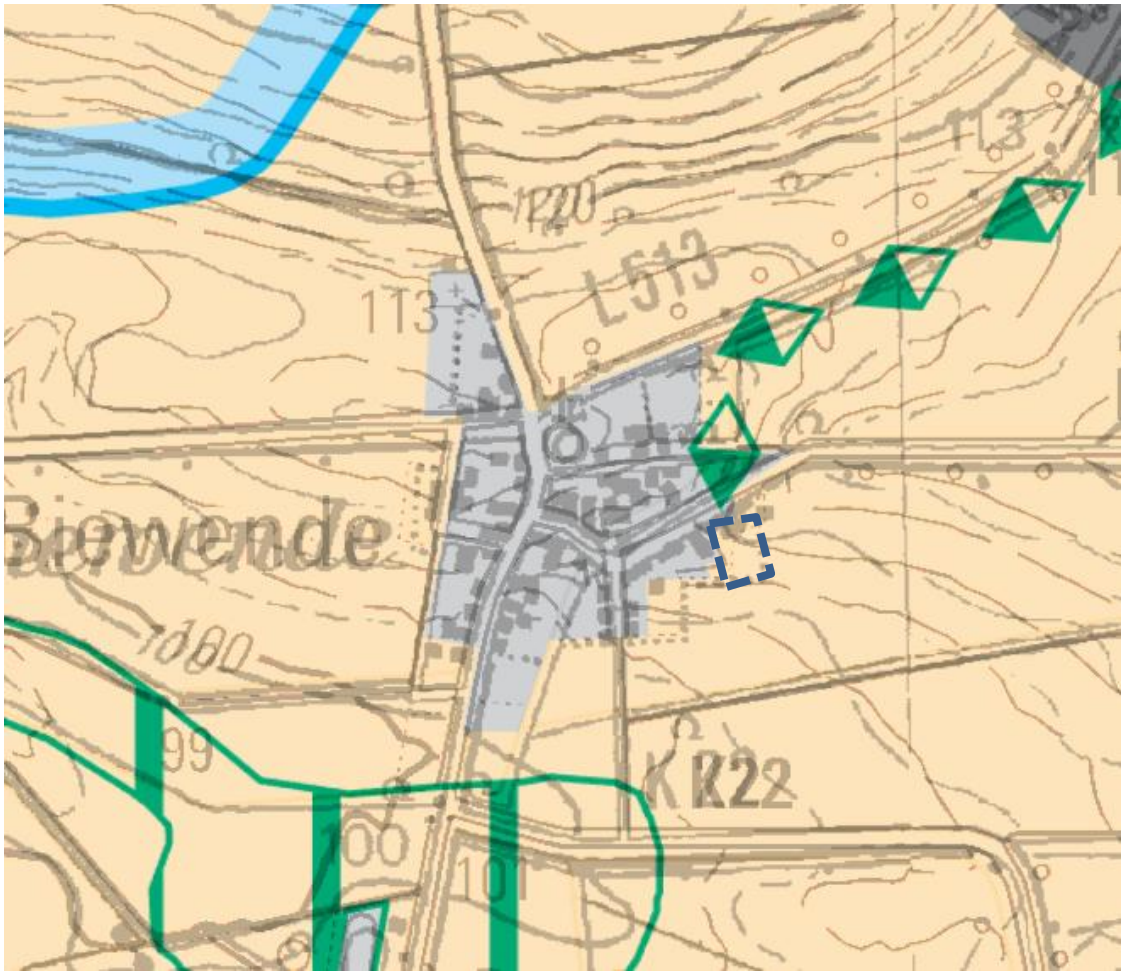
Mit dem zentralörtlichen System sind folgende Funktionszuweisungen verbunden:

- Grundzentren befriedigen mit ihren zentralen Einrichtungen und Angeboten den allgemeinen, täglichen Grundbedarf. Gleiches gilt für Standorte mit grundzentralen Teilfunktionen. (zu 1.1.1 S. 22)

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm bereits teilweise als vorhandener Siedlungsbereich / bauleitplanerisch gesicherter Bereich nachrichtlich in die zeichnerischen Darstellungen Siedlungsfläche übernommen worden. Damit entspricht das Vorhaben hier den Zielen der Raumordnung. Zusätzlich ist er Geltungsbereich jedoch als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) dargestellt.

Die Änderungsfläche liegt angrenzend an die Ortslage und südlich eines Vorranggebietes eines Trinkwassergewinnungsgebietes ([Z] III 2.5.2 (6)). Entlang der Straße von Remlingen nach Klein Biewende ist ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung ([G] III 1.4 (11)). Zudem liegt südlich der Ortslage Klein Biewende ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft ([G] III 1.4 (9))

In den ländlichen Regionen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der ländlichen Räume für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

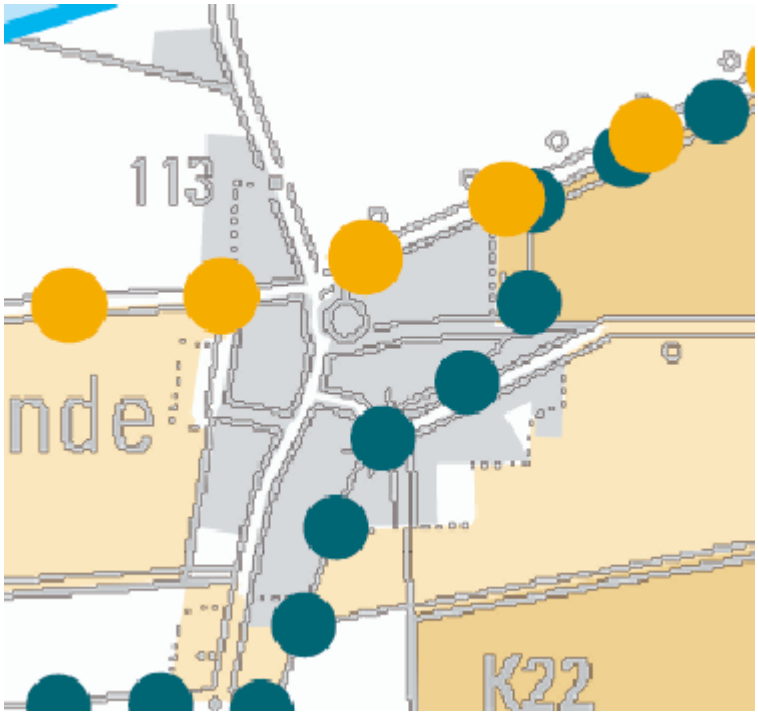


RROP Braunschweig 2008, ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Klein Biewende und ist in der zeichnerischen Darstellung des RROPs teilweise als bauleitplanerisch gesicherter Bereich nachrichtlich dargestellt und teilweise als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials).

Für den Geltungsbereich werden Böden mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit dargestellt. Jedoch werden südlich, östlich und westlich überwiegend Böden mit einer sehr hohen Bodenfruchtbarkeit dargestellt. Daher sind die hohen Bodenfruchtbarkeiten im Kontext der umliegenden Bodenfruchtbarkeiten eher dem Durchschnitt zuzuordnen. Der Darstellung des Vorbehaltsgebietes der Landwirtschaft wird von der Gemeinde an dieser Stelle nicht gefolgt, da diese das Ziel zur Entwicklung von Wohnraum höher gewichtet. Das nördlich liegende Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft in linienhafter Ausprägung wird aufgrund des ausreichenden Abstandes nicht von der Planung betroffen. Damit stehen einer Wohnbebauung keine raumordnerischen Belange entgegen.

Als überörtliche Erschließung führt die Landesstraße "Vorm Dorfe" (L 513) von West nach Ost durch die Ortslage. Der nächstgelegene Bahnhof zur Einbindung in das Fernverkehrsnetz befindet sich in Braunschweig.



RROP Neuaufstellung, 1. Entwurf

In dem ersten Entwurf der RROP Neuaufstellung wird das Plangebiet teilweise als „vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ und teilweise als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials“ (3.2.1 03) dargestellt. Unmittelbar nördlich vom Plangebiet Vorranggebiet Biotopverbund mit linienhafter Ausprägung (3.1.2 05) dargestellt. Zudem führt entlang der Landesstraße L 513 ein „Vorranggebiet regional bedeutsamer Radweg“ (4.1.2 23).

ÖPNV

In Klein Biewende gibt es eine Bushaltestelle, welche ca. 400 m vom Plangebiet entfernt liegt. Dort halten die beiden Buslinien 752 und 756. Mit der Buslinie 752 erreicht man Wolfenbüttel bzw. Schöppenstedt. Grundsätzlich beträgt die Nähe zu Haltepunkten des ÖPNV idealerweise 300 bis 500 m für eine fußläufige Anbindung.

Generell achtet die Gemeinde in der vertiefenden Umsetzung darauf, dass die neu ausgewiesenen Flächen auch durch ÖPNV erschlossen werden. Bei der ausgewiesenen Fläche kann ein Anschluss an das ÖPNV-Netz gewährleistet werden, obwohl die Anzahl der Fahrten sehr gering ist. Daher sind hier zum Teil größere Wegstrecken und eine geringe Busfrequenz des ÖPNV in Kauf zu nehmen.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Gemeinde Remlingen - Semmenstedt besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich "Bergstraße" bereits Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) darstellt. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit entsprochen.

Ein Bebauungsplan existiert für den Plangeltungsbereich und angrenzend nicht.

Da auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Wohnbebauung ermöglicht werden soll, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig. Hierzu wird das Plangebiet zukünftig als allgemeines Wohngebiet und als private Grünfläche (im

Süden) dargestellt. Zudem werden im Süden und Osten Anpflanzungsfestsetzungen getroffen. Des Weiteren wird die nördlich liegende Erschließungsstraße als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag in dem in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das zur Deckung des nachgefragten Wohnungsbedarfs innerhalb der Ortschaft dient. Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,28 ha, auf denen eine Entwicklung von rd. 0,21 ha allgemeines Wohngebiet erfolgen kann.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Stichstraße, welche von der nördlich angrenzenden, bereits bestehenden „Bergstraße“, die östlich der Ortslage verläuft und über die „Dorfstraße“ an die Landesstraße L 513 („Vorm Dorfe“) angebunden ist, abgeht.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird es zu großflächigen Versiegelungen und Eingriffen in Natur und Landschaft kommen, die entsprechend zu kompensieren sind (siehe Umweltbericht).

Von den landwirtschaftlichen Flächen gehen Emissionen aus (Lärm, Staub), welche jedoch aufgrund der getroffenen Anpflanzfestsetzungen gemindert resp. im Rahmen des ländlichen Wohnens allgemein hinzunehmen sind.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Sinne der Intention der Gemeinde Entwicklungsflächen für das Wohnen planungsrechtlich vorzubereiten, werden die für die wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Flächen als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion, andererseits die in Teilen noch dörflich gemischte Prägung des Ortes sowie die Lage des Gebiets am Rande landwirtschaftlicher Flächen. Dabei sollen Einzelhäuser entstehen.

Um dieses Ziel zu fördern und Störwirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft auszuschließen, werden nur die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO bis auf Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen; bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Damit werden stark emittierende Nutzungen ausgeschlossen.

Das Baugebiet wird von Norden über die „Bergstraße“ und eine interne Erschließungsstraße, welche als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt wird, erschlossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aus Gründen der Nachverdichtung und im Sinne der vorrangig nachgefragten Wohnform – dem Einzelhaus – in dem Wohngebiet mit 0,3

festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind hiermit Gesamtversiegelungen auf den Grundstücken durch Haupt- und Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten usw. auf bis zu 45 % möglich. Dabei wird klarstellend auf § 9 Abs. 2 NBauO verwiesen, der regelt, dass Kiesflächen in die Versiegelung einzurechnen sind. Gleichzeitig sollen die bauordnungsrechtlich nicht erforderlichen Flächen begrünt werden, um das Kleinklima im Baugebiet positiv zu fördern. Ebenso dient die Anlage von Gärten dem Artenschutz.

Unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnformen und mit Blick auf nachbarschützende Belange, wie gegenseitige Verschattungen, wird die Höhe der baulichen Entwicklung über die Festsetzung einer I-Geschossigkeit bestimmt.

Um die Ausnutzbarkeit der mit der offenen Bauweise verbundenen Gebäudelängen bis zu 50 m (Reihenhaus) im WA einzuschränken, erfolgt die Festsetzung von Einzelhäusern.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert (§ 23 BauNVO). Dabei wird das Baufenster gemäß Niedersächsischer Bauordnung in erforderlichen Abständen festgesetzt, um die geplante Nutzung auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zugunsten der Flexibilität der Bauherren bei der Ausnutzung der Baugrundstücke großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die im Wesentlichen nur den Mindestabstand von 3,00 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) übernehmen.

Im Süden des Plangebietes wird ein rund 20 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Am südlichen Rand dieser Grünfläche befindet sich eine rund 5 m breite Anpflanzungsfestsetzung.

Immissionen aus der Feldbewirtschaftung sind auch Teil des allgemeinen ländlichen Wohnens – insbesondere in den Randlagen von Dörfern. Anzeichen für eine übermäßige Beeinträchtigung derartiger Störungen sind für den Planbereich nicht zu erkennen. Zur Minimierung der Emissionen und zur Einbindung der Flächen in das Landschaftsbild setzt der Bebauungsplan im Übergang zur freien Feldflur Eingrünungsmaßnahmen zum Feldrand auf den Bauflächen fest. Zur Minimierung möglicher landwirtschaftlicher Immissionen sind neben der festgesetzten Heckenpflanzung auf den privaten Grundstücken bspw. auch ergänzende Einfriedungen als Schutzzäune zur Abschirmung denkbar.

Aufgrund eines gewünschten einheitlichen Erscheinungsbildes des Plangebietes werden in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Dachfarben und –formen geregelt. Durch die ÖBV wird die traditionelle und vorherrschende Bauweise aufgenommen. So gliedert sich das Plangebiet maßgeblich in den öffentlichen Raum ein.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Gegenüberstellung des Bestandes mit der Planung zu dem Ergebnis gekommen, dass der naturschutzfachliche Eingriff durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nach dem verwendeten Eingriff-Ausgleich-Modells vollständig im Planbereich ausgeglichen werden kann.

2.2 Grünflächen/Anpflanzungsfestsetzungen

Ein rund 20 m breiter Streifen im Süden des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche wird nicht für die Bebauung benötigt, die Bauflächen sind ausreichend groß für eine Einzelhausbebauung für eine Familie. Daher wird der Bereich im Übergang zur freien Feldflur als private Grünfläche festgesetzt, auf der Südseite des Gebäudes der Garten angelegt werden soll.

Ein rund 5 m breiter Streifen im Süden und ein rund 3 m breiter Streifen im Osten werden als Anpflanzungsfestsetzung dargestellt. Hierdurch erfolgt die Einbindung in das Landschaftsbild, da hier der Übergang von der freien Feldflur zur bebauten Ortslage neu formuliert wird. Gleichzeitig wird diese für den zu erbringenden Ausgleich im Plangebiet herangezogen.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist auf einen regelmäßigen Rückschnitt hin. Bewirtschaftungserschwernisse sowie Schattenwurf durch herüberwachsende Äste müssen vermieden werden.

Anpflanzungsfestsetzungen

Innerhalb der Anpflanzungsfestsetzung ist eine zweireihige Baum-Strauchhecke ohne Lücken aus standortheimischen und klimaresilienten Laubgehölzen zu entwickeln. Hierzu sind mind. drei verschiedene Gehölzarten zu pflanzen. Sämtliche als zu pflanzende festgesetzte Gehölze, Bäume und sonstige Grünordnungsmaßnahmen sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges entsprechend des Erstbesatzes zu ersetzen. Baumpflanzungen sind zur gestalterischen Einbindung der versiegelten Flächen notwendig und dienen dem Kleinklima im Baugebiet.

Mögliche strauchartige Gehölze sind: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellna), Schwarzer Holunder (Sambuca nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) und Kornelkirsche (Cornus mas).

Mögliche mittelgroße und kleine Laubbäume sind: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Mehlbeere (Sorbus aria) und Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der äußere Hauptanschluss des Plangebietes an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Erschließungsstraße, welche an die bestehende „Bergstraße“ und dann über die „Dorfstraße“ an die Landesstraße "Vorm Dorfe" (L 513) anschließt. Die Straßenparzelle besitzt eine Breite von rd. 5,50 m, so dass hier ein entsprechender Ausbau als Wohngebietserschließung möglich ist.

Das Plangebiet wird verkehrlich durch das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von überwiegend 5,50 m erschlossen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst rund 0,04 ha (ca. 367 m²).

2.4 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energie

Für mögliche privatrechtlich zu regelnde Hinterlieger-Erschließungen sowie für mögliche andere Grundstücke, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, ist zu beachten, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können. Nach der Müllentleerung sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Bei möglichen Baumpflanzungen im Straßenraum sind die Durchfahrtshöhen der Müllfahrzeuge von 4,40 m zu beachten. Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Wolfenbüttel.

Die weitere Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Einbindung in die vorhandenen Verbundsysteme für Wasser, elektrische Energie, Schmutzwasser usw. möglich. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes versickern.

Hinsichtlich der Nutzung von Geothermie sind keine Einschränkungen bekannt, zudem wird der Standort als geeignet angesehen für Erdwärmekollektoren.

2.5 Immissionsschutz

Das geplante Wohnbaugebiet befindet sich im Osten der bebauten Ortslage von Klein Biewende. Unmittelbar nördlich von dem geplanten Wohngebiet befindet sich die Straße „Bergstraße". Aufgrund des Abstandes des ersten Wohnhauses von mindestens 60 m von der Straßenverkehrsfläche und der untergeordneten Bedeutung der „Bergstraße“ ist hier von keiner wesentlichen Beeinflussung des Plangebietes aufgrund der Verkehrsimmissionen auszugehen.

- Landwirtschaftliche Emissionen

Aktive landwirtschaftliche Betriebe liegen im alten Ortskern. Hier ist aufgrund des Abstandes, von keinen Einschränkungen aufgrund der Immissionen auszugehen.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Durch landwirtschaftliche Verkehre kann es in den Randbereichen zu Immissionen aus der Feldbewirtschaftung (Geräusch-, Staub- und Geruchsemissionen) kommen.

Die o. g. Beeinträchtigungen treten in der Regel saisonal bedingt und auch an Wochenenden, Feiertagen und zur nächtlichen Ruhezeiten auf und bewegen sich im Rahmen vergleichbarer Wohngebiete in Ortsrandlage. Temporär auftretende Stäube aus den angrenzenden Ackerflächen führen erfahrungsgemäß nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Funktion Wohnen. Zudem setzt der Bebauungsplan nach Osten und Süden eine Heckenbepflanzung fest.

2.6 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

Für die Genehmigungsebene ist bei der Planrealisierung aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes Folgendes zu beachten:

1. Die erforderlichen Feuerwehrzufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.
2. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/Std. und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten. Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.
3. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mindestens 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 – 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflurhydrant sollte 1: 3 betragen.
4. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von mindestens 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geolo-

gischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen.

5. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserentnahmestellen) ist dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

2.7 Bodenschutz/ Baugrund/ Topographie/ Baugrundgutachten

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine bekannte Altlast.

Zudem gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Am 16.07.2021 wurde die sog. "Mantelverordnung" veröffentlicht, welche nach einer Übergangsfrist von zwei Jahren am 1. August 2023 in Kraft getreten ist. Die Mantelverordnung hat die Änderung mehrerer Einzelverordnungen sowie die Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung zum Inhalt.

Hierzu wird es zu einer Neufassung der Bundes-Bodenschutz- & Altlastenverordnung, Neuschaffung der Ersatzbaustoffverordnung und Änderung der Deponieverordnung und Gewerbeabfallverordnung kommen. Sich hieraus ergebende mögliche Veränderungen sind bei der weiteren Umsetzung zu berücksichtigen.

Die Bodenschutzbehörden weisen grundsätzlich darauf hin, dass die Funktionen des Bodens entsprechend der Vorschriften des BBodSchG nachhaltig zu sichern sind. Demnach ist der Bau zukünftig so zu gestalten, dass Bodenverunreinigungen verhindert werden.

Die Geländehöhen schwanken zwischen rd. 108 m und rd. 111 m üNHN; das Gelände ist somit als weitestgehend eben anzusehen.

- Bergbau

Das Plangebiet liegt oberhalb des Erlaubnisfeldes Schöppenstedt für den Bodenschatz Lithium (FL_NR: 29565).

<u>Baugrundgutachten</u>

Die Unteg GmbH Ingenieurgesellschaft für Untersuchungen im Erd- und Grundbau hat zum 07.10.2025 ein Baugrundgutachten angefertigt[4]). So wurden für das Plangebiet in den geologischen Karten Schluff der „Weichsel-Kaltzeit“, der von „Drethen-Stadiums“ unterlagert wird, ausgewiesen. Die Lage der Grundwasseroberfläche ist mit Hinweis auf Festgestein nicht angegeben.

[4]) Unteg GmbH Ingenieurgesellschaft für Untersuchungen im Erd- und Grundbau, 07.10.2025, WF-7817

Im Plangebiet wurden zwei Kleinrammbohrungen (KRB) bis max. 2,80 m uGOK erkundet. Hierbei wurden bei 0,25 m bis 0,30 m mächtigem, humosem Mutterboden, der im Bereich der KRB 1 bis 1,45 m uGOK von Feinkies in mitteldichter bis dichter Lagerung unterlagert wird, festgestellt. Bis zu der Endteufe wurden Mittelsande in mitteldichter bis tiefergehend sehr dichter Lagerung dokumentiert. Grund-/Schichtwasser wurden nicht angetroffen.

Der oberflächennahe anstehende humose Mutterboden (Schicht 1) ist nicht zur Lastabtragung geeignet und ist daher auszutauschen. Für diesen Bodenautausch eignen sich weitgestufte Kies-/Sandgemische. Der weitere erkundete Feinkies und Mittelsand (Schicht 2 und 3) stellt nur in mind. einer mitteldichten Lagerung einen guten Baugrund dar.

Das Bauwerk kann auf einer lastverteilenden Bodenplatte mit unterhalb angeordnetem Polster (Bodenaustausch) mit umlaufenden Frostschürzen gegründet werden. Die Frostschürzen sind aufgrund der Bodenverhältnisse frostsicher bei größer oder gleich 0,80 m uGOK abzusetzen. *Die Gründungen wurden vorbemessen und es wurden Hinweise für die weiteren Planungen sowie für die Bauausführung erarbeitet*. Die Gründungsarbeiten sind durch den Baugrundgutachter zu begleiten.

Das Aushubmaterial kann, sofern bautechnisch und chemisch geeignet, vor Ort zwischengelagert werden und zur Gestaltung des Plangebietes verwendet werden.

Die Untergrundverhältnisse im Bereich der beiden Kleinrammbohrungen lassen eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich zu.

2.8 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst schreibt mit ihrer Stellungnahme vom 30.06.2026 Folgendes:

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

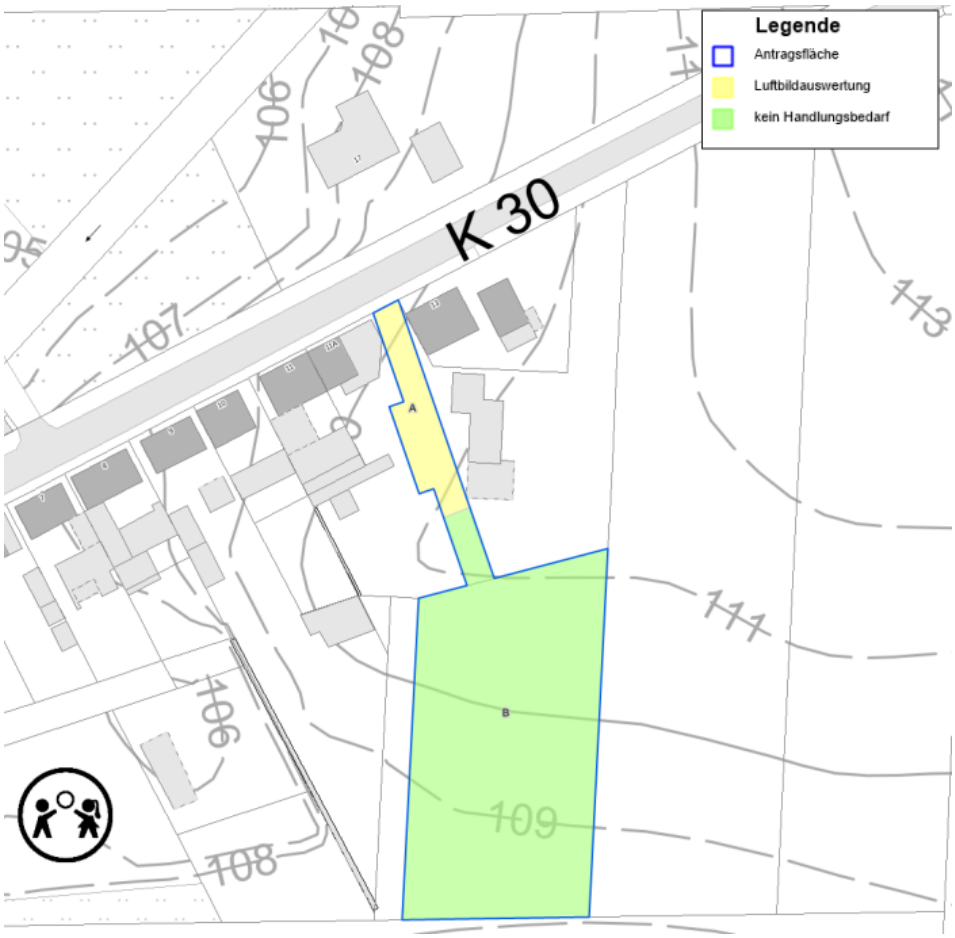
Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche B

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:
Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.



2.9 Archäologie

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreisarchäologie zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung wurde der im Rahmen der Änderung eines Bebauungsplanes erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient vor allem auch dazu, von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohnhaus zu schaffen, das der Eigenentwicklung des Ortsteils Klein Biewende dient.

Auf insgesamt rd. 0,28 ha setzt der Bebauungsplan, allgemeine Wohngebiete (WA) in einer Größe von rd. 0,21 ha, davon Anpflanzfestsetzungen auf Bauflächen von rd. 0,02 ha, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Baufläche auf rd. 0,09 ha und private Grünfläche auf rd. 0,07 ha, wovon wiederrum 0,02 ha mit Anpflanzungsfestsetzungen belegt sind, fest.

Bezogen auf die im Bebauungsplan gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten (WA) bereitet der Plan inklusive der gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überschreitungen (um 50 %) eine Gesamtversiegelung in den Wohngebieten auf insgesamt maximal rd. 0,09 ha vor. Inklusiver einer 100 %igen Versiegelung innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft [5])
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen [6]) [7])
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion [8])
- Schutz von Kulturgütern [9])

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) [10]), des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Elm - Asse und des Landschaftsrahmenplans [11]) des Landkreises Wolfenbüttel sowie den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltungen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-

[5]) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
[6]) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
[7]) DIN 18005
[8]) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
[9]) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
[10]) Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig sowie 1. Änderung
[11]) Birkigt-Quentin: Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994

Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgeleitet und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

Unter Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurde eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erstellt, deren Ergebnis unter dem Punkt naturräumliche Schutzgüter des Umweltberichts wiedergegeben ist. Grundlage für die Bewertung und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Planung bildet dabei die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagmodell" [12]).

Von wesentlichen Einflüssen auf die Umweltverhältnisse im Plangebiet ist nicht auszugehen.

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange, gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter, untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgte schutzgutbezogen auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der vorliegenden Planungen sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Allgemein

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Ortsteils Klein Biewende und umfasst rd. 0,28 ha. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die bauplanungsrechtliche Entwicklung von Wohnbaufläche auf Ackerflächen bereitet planerisch eine Siedlungserweiterung vor. Der bisherige freie Außenraum wird zugunsten einer Siedlung dauerhaft überformt; ein bedingt naturferner Biotoptyp wird zum größten Teil durch einen künstlichen Biotoptyp ersetzt. Neben dem Verlust des Landschaftsraumes verursacht die bauliche Inanspruchnahme Versiegelungen des Bodens, die dauerhaft sind.

Ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung im Bereich der Versiegelungen ist für das Schutzgut Wasser zu erwarten, da eine flächige Eintragung auf den versiegelten Flächen nicht mehr erfolgen wird.

Die Erweiterung der Siedlungsstruktur umfasst rd. 0,28 ha südlich der bebauten Siedlung. Die Auswirkungen auf die Tierwelt werden im weiteren Planverlauf anhand eines Artenschutzgutachtens geklärt. Im Sinne der Minimierung sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen.

Durch das neue Baugebiet wird es zudem zu einem kaum merkbaren Anstieg des bisherigen Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Straßen kommen.

[12]) Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin, wie bisher auch, überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt sein. Planungen anderer Art sind derzeit für die Fläche nicht vorgesehen. Veränderungen der Umweltsituation würden nicht eintreten. Die bereits besiedelten Flächen würden fortbestehen.

Die Gemeinde Remlingen – Semmenstedt könnte in dem Ortsteil Klein Biewende benötigten Wohnraum zur Eigenentwicklung nicht zur Verfügung stellen.

3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal-argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt, werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, gering erhebliche und erhebliche Auswirkungen.

a) Schutzgut Mensch

Derzeit wird dieser Bereich landwirtschaftlich genutzt. Nutzungsbedingt besitzt der Änderungsbereich nur eine geringe Bedeutung für die Erholungseignung aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 0,28 ha, von denen die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden. Im Hinblick auf die Bedeutung für die Erholung wird das Plangebiet seine bestehende Bedeutung für die Erholungseignung für den Menschen positiv verändern. Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Durch die Planung sind nur geringe Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Biotoptypen

Das nächstgelegene Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet liegt in über 2,8 km Entfernung in Richtung Norden. Es handelt sich hierbei um das FFH Gebiet "Asse. In rd. 2,8 km Entfernung liegt nördlich das Naturschutzgebiet "Remlinger Heerse". Auswirkungen auf diese Gebiete sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Entsprechend der ackerbaulichen Nutzung wertet der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wolfenbüttel aus dem Jahr 1997 die Bedeutung für den Erhalt von Arten und Lebensgemeinschaften für den Planbereich als gering (Karte 1: Arten und Lebensgemeinschaften).

Der Maßnahmen- und Einzelzieleplan (Karte 8) sieht für die Fläche Erhalt des Grünlandes und Vermeidung weiterer Nutzungsintensivierung vor.

Die Gemeinde berücksichtigt die allgemeinen Ziele der beiden Pläne durch die Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf die naturschutzfachlich geringer bewerteten Ackerflächen und unter Beachtung gewisser Abstände zu den wertvoller eingestuften

bzw. unter besonderen Schutzstatus gestellten Flächen (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Innerhalb der Niedersächsischen Umweltkarten sind für den Planbereich keine besonderen Erfordernisse benannt.

Die Fläche des Änderungsbereiches ist gehölzfrei.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant neu eine Fläche von insgesamt rd. 0,28 ha überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA):

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (rd. 0,21 ha)

Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt mit einer zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % bis maximal 0,45. Dies bedeutet eine Neuversiegelung von rd. 0,09 ha.

Anpflanzfestsetzungen sind sowohl südlich und östlich am neuen Ortsrand in einer Breite von 3 m bis 5 m vorgesehen. Insgesamt werden 0,04 ha Anpflanzungsfestsetzungen festgesetzt.

- Private Grünfläche mit anzupflanzenden Bäumen rund 0,02
- Allgemeines Wohngebiet mit anzupflanzenden Bäumen rd. 0,02 ha

Durch die vorliegende Planung entsteht eine Gesamtversiegelung von rd. 0,09 ha.

Prognose für die Umweltauswirkungen:

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hinterher folgende Flächen entstehen:

- Bebaute Fläche mit einem Versiegelungsgrad von max. 45 %,
- Private Grünflächen und Hausgärten mit Lebensräumen für siedlungsgewöhnte Arten,
- Gehölze, auf Baugebiets- und privater Grünfläche, mit Lebensraumfunktion für Arten der Gehölzbrüter,

Die Ackerfläche zählt hinsichtlich ihrer Naturnähe zu den bedingt naturfernen Biotoptypen (von geringer Bedeutung).
Durch die Festsetzungen einer Strauch-Baum-Hecke wird das Plangebiet dort nach der Realisierung der Planung eine höhere Bedeutung als im Ausgangszustand aufweisen.

Von den streng geschützten Arten konnte ein Vorkommen von Hamstern ausgeschlossen werden, da die Baufläche seit mehreren Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Das Vorkommen von Brutvögel konnten ebenfalls ausgeschlossen werden, da die Fläche regelmäßig gemäht wird und zudem stark von Hunden und Katzen frequentiert wird.

Es werden teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorgenommen, die durch Schaffung von Ersatzlebensraum im Plangebiet in ausreichendem Umfang kompensiert werden.

c) Schutzgut Fläche

Bestand:

Die Fläche des Bebauungsplans wird zurzeit als Acker genutzt. Für die Neuplanung werden 0,28 ha in Anspruch genommen.

Planung:

Die 0,28 ha werden der Landwirtschaft langfristig entzogen und als Wohngebiet, Erschließung sowie als Hausgärten genutzt. Es werden rd.0,09 ha durch die neue Planung versiegelt.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Baubedingt sind in Folge der Neuversiegelungen von rd. 0,09 ha Fläche im Plangebiet „Bergstraße“ erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Flächen weitestgehend beseitigt. Die Flächen werden dem Naturhaushalt langfristig entzogen.

Mit der Planung kommt die Gemeinde ihrer raumordnerischen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnbauland nach. Daher wird die Bereitstellung von Wohnbauland höher gewichtet. Da es sich gleichzeitig teilweise im Bereich der Erschließungsstraße um die Inanspruchnahme bereits vorgeprägter Flächen handelt, ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB gewährleistet.

d) Schutzgut Boden

Die Bodenübersichtskarte 1:50.000 (BÜK50) und die Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) verzeichnen als natürlichen Boden im Planbereich mittlere Gley-Podsol.

Gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz erfüllt Boden die folgenden Funktionen.

1. natürliche Funktionen als
    a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
    b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
    c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
    a) Rohstofflagerstätte,
    b) Fläche für Siedlung und Erholung,
    c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
    d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Im S. d. Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz[13]) sind die Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung vor allem auf die Bodenfunktionen unter Nr. 1 und 2 zu betrachten.

[13]) Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; 01/2009

Bestand:

Der Planbereich liegt in der Bodenlandschaft fluviatiler und glazifluviatiler Ablagerungen innerhalb der Bodengroßlandschaft „Lössbecken“ und der Bodenregion „Bergland“. Im Bereich des Plangebietes handelt es sich gemäß der digitalen Bodenkarte 1: 50.000 um flache Parabraunerden aus Lösslehm über glazifluviatilen Sedimenten, ackerbaulich genutzt und teilweise erodiert. Die Böden sind nährstoffreich und gut durchwurzelbar, jedoch stellenweise erosionsgefährdet.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wolfenbüttel aus dem Jahr 1997 beschreibt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingeschränkt bis stark eingeschränkt. Zudem liegen dort laut Landschaftsrahmenplan Böden mit besonderen Standorteigenschaften (ohne flachgründige Standorte >2,5<4 dm)

Im Planbereich liegt eine hohe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) vor. Die Bodenwertzahl liegt bei 62, die Ackerzahl bei 64.

Der natürliche Boden ist nutzungsbedingt durch landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt, wodurch die natürlichen Funktionen stark beeinträchtigt sind. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird als hoch angegeben.

Hinsichtlich ihrer Naturnähe besitzen Ackerflächen eine allgemeine Bedeutung für Naturschutz und Landschaft.

Die vorherrschende Bodenklasse von 0 bis 2 m für Erdarbeiten nach DIN 18300 ist die Bodenklasse 3 (Skala 1-7). Es handelt sich dabei um eine leicht lösbare Bodenart.

Die Gefahrenhinweiskarten Niedersachsen 1:50.000 weisen auf nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine hin, die übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine enthalten. Die ingenieurgeologische Karte von Niedersachsen 1:50 000 beschreibt den Baugrund mit nichtbindigen, grobkörnigen Lockergesteinen, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert. Die Angaben können keine Baugrunduntersuchungen ersetzen.

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Böden anzutreffen.

Altlasten sind für das Plangebiet und in der relevanten Umgebung nicht bekannt.

Hinsichtlich ihrer Naturnähe besitzen Ackerflächen eine allgemeine Bedeutung für Naturschutz und Landschaft.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt gewertet.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant neu eine Fläche von insgesamt rd. 0,28 ha überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA):

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (rd. 0,21 ha)

Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt mit einer zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % bis maximal 0,45. Dies bedeutet eine Neuversiegelung von rd. 0,09 ha.

Anpflanzfestsetzungen sind sowohl südlich und östlich am neuen Ortsrand in einer Breite von 3 m bis 5 m vorgesehen. Insgesamt werden 0,04 ha Anpflanzungsfestsetzungen festgesetzt.

- Private Grünfläche mit anzupflanzenden Bäumen rund 0,02 ha

- Allgemeines Wohngebiet mit anzupflanzenden Bäumen rd. 0,02 ha

Durch die vorliegende Planung entsteht eine Gesamtversiegelung von rd. 0,09 ha.

Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt. Im Bereich der bepflanzten Flächen und im Bereich der Freiflächen besteht keine Einschränkung.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend beseitigt. Das Gefährdungsrisiko für Stoffeinträge wird aufgrund der zukünftigen Nutzung als sehr gering eingestuft.

Im Bereich von Versiegelungen in dem allgemeinen Wohngebiet durch Bebauung wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in diesen Bereichen sind daher erheblich.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung kann nur durch die Entsiegelung anderer Flächen entsprechender Größe erreicht werden. Ein solches Entsiegelungspotenzial steht der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung. Die Beeinträchtigungen des Bodens müssen daher durch die Verbesserung von Bodenfunktionen an anderer Stelle im oder außerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

Die im Plangebiet festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb der Anpflanzfestsetzungen und Grünflächen tragen zu einer Lockerung und damit besseren Durchlüftung des Bodens in kleineren Teilbereichen bei, wobei u. a. der Natürlichkeitsgrad des Schutzguts verbessert wird.

e) Schutzgut Wasser

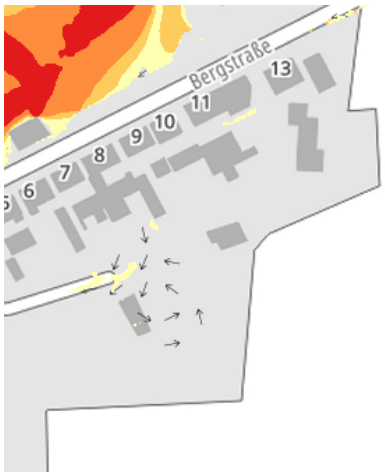
Bestand:

Offengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zudem befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Für die Sickerwasserrate ist keine Zuordnung möglich. Die nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes liegt im hohen Bereich bei 140 - 200 mm. Das pflanzenverfügbare Bodenwasser wird mit 150 – <200 mm als mittel angegeben. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 50 – 100 mm/a.

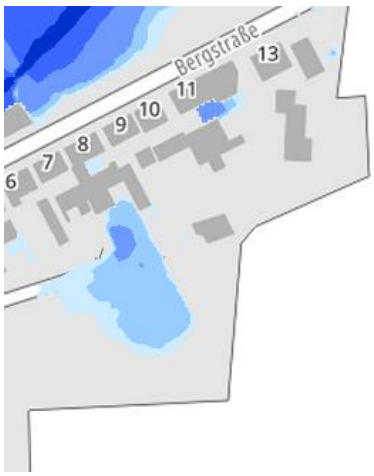
Durch die Neuversiegelung unversiegelter Flächen erhöht sich die Abflussrate von in dem allgemeinen Wohngebiet anfallendem Oberflächenwasser. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Bereich der Neuversiegelungen sind erheblich. Im Bereich der Freiflächen kann auch weiterhin eine direkte Versickerung erfolgen. Das Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickern.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts – Teilaspekt Retentionsvermögen (Karte V) - ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wolfenbüttel aus dem Jahr 1997 im Bereich des Plangebietes als eingeschränkt bis mäßig eingeschränkt dargestellt. Zieltyp ist hier die Erhaltung oder Verbesserung der Leistungsfähigkeit. Zudem wird für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld eine Einleitung von ungereinigtem Oberflächenwasser und eine Einleitung von ungeklärtem Mischwasser in Fließgewässer dargestellt (Bestandsaufnahme 1990). Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – Teilaspekt Grundwasser (Karte IV) – wird als eingeschränkt bis stark eingeschränkt beschrieben.

Bei einem extremen Starkregenereignis kommt es zu keinen erheblichen Wasseransammlungen im Plangebiet. Auch fließt das Wasser nicht mit hohen Fließgeschwindigkeiten von der Fläche. So kommt es eher zu lokalen Versiegelungen. Aus diesem Grund sollte die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß reduziert werden und möglichst viele Flächen versickerungsoffen gestaltet werden.



Karte: Umweltkarten NLWKN, "extreme Fließgeschwindigkeit + Fließrichtung



Karte: Umweltkarten NLWKN, "extreme Überflutungstiefen

Planung:

Der Bebauungsplan überplant neu eine Fläche von insgesamt rd. 0,28 ha überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA):

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (rd. 0,21 ha)

Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt mit einer zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % bis maximal 0,45. Dies bedeutet eine Neuversiegelung von rd. 0,09 ha.

Anpflanzfestsetzungen sind sowohl südlich und östlich am neuen Ortsrand in einer Breite von 3 bis 5 m vorgesehen. Insgesamt werden 0,04 ha Anpflanzungsfestsetzungen festgesetzt.

Zusätzlich wird eine Grünfläche, welche teilweise von einer Anpflanzungsfestsetzung überlagert wird, am südlichen Rand des Geltungsbereiches mit rd. 0,07 ha festgesetzt.

- Anpflanzungsfestsetzung auf Grünfläche rd. 0,02 ha
- Anpflanzungsfestsetzung auf Baufläche rd. 0,02 ha

Damit wird insgesamt (mit den Erschließungsflächen) eine Neuversiegelung auf rd. 0,09 ha vorbereitet.

Durch die Neuversiegelung unversiegelter Flächen erhöht sich die Abflussrate von in dem allgemeinen Wohngebiet anfallendem Oberflächenwasser. Das anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet vollständig versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser im Plangebiet dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt und im Bereich der Freiflächen wenig eingeschränkt.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die vorliegende Planung wird eine Versiegelung von rd. 0,09 ha vorbereitet. Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird dem Naturhaushalt durch Versickerung wieder zugeführt.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Bestand:

Großklimatisch betrachtet liegt der Ortsteil Klein Biewende der Gemeinde Remlingen im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem submontanen Klima des Harzes zum kontinentalen Klima Mitteldeutschlands.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage dem Klima des Übergangsbereichs zwischen der Ortsrandlage und dem Freilandklima zuzuordnen. Nutzungsbedingt besitzt der Bereich eine Grundbedeutung im Hinblick auf die Kaltluftproduktion aufgrund der teilweise vorhandenen, baulichen Überprägung und der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wolfenbüttel aus dem Jahr 1997 im Bereich des Plangebietes als mäßig eingeschränkt dargestellt. Zieltyp ist hier die Erhaltung oder Verbesserung der Leistungsfähigkeit.

Das Freilandklima im Plangebiet wird geprägt durch die Ackernutzung. Belastungen für die Luft ergeben sich in geringem Maße durch Abgase des Straßenverkehrs und der Siedlung, welche in den Nahbereichen der Emissionsquellen ansteigen. Die Funktion des Plangebietes für das Schutzgut Klima, Luft ist mäßig eingeschränkt.

Für das Schutzgut Klima/ Luft wird es durch die Planung zu gering erheblichen Eingriffen kommen.

- **Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel**

Seit dem 1.Juli 2024 ist das Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) in Kraft getreten. Hieraus ergeben sich weitreichende Pflichten zur integrierten Berücksichtigung der Klimafolgenanpassung für Träger öffentlicher Aufgaben. Hierbei ist insbesondere auf § 8 Berücksichtigungsgebot zu verweisen, gemäß dessen die *"Träger öffentlicher Aufgaben […] bei ihren Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung […] fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen haben. Dabei sind sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen, insbesondere*

1. *Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser,*
2. *Absinken des Grundwasserspiegels oder Verstärkung von Trockenheit oder Niedrigwasser,*
3. *Bodenerosion oder*
4. *Erzeugung oder Verstärkung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts."*

Es ist zudem *"zu berücksichtigen, dass Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen im Rahmen einer wassersensiblen Entwicklung so weit wie möglich erhalten werden."*

In o. g. Kontext ist eine integrierte Betrachtung und eine zusammenfassende Darstellung aller Planungsaspekte, die zur Klimaresilienz des Planungsgebietes beitragen, zielführend und entsprechend bei der Prognose des Umweltzustandes mit und ohne Durchführung der Planung zu behandeln. Insbesondere Aspekte zur Prävention des urbanen Hitzeinseleffekts, der Überflutungsvorsorge (Prävention Starkregengefahren) und der ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser i. S. d. Schwammstadtgedankens sind hierbei anzuführen und zusammenfassend darzustellen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden teilweise schon im Ausgangszustand versiegelte Flächen überplant. Die größten Neuversiegelungen entstehen im zentral liegenden Baufenster und dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Diese Versiegelungen kommen auf einer Fläche, welche bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung eine Grundbedeutung aufweist.

Zudem werden die versickerungsoffenen gestalteten Flächen oftmals auch begrünt, was der Kaltluft- und Frischluftproduktion zugutekommt. Diese Maßnahmen reduzieren den Wärmeinseleffekt und sorgen dafür, dass diese Fläche den Klimaänderungen angepasst wird. Des Weiteren werden umfangreiche Anpflanzfestsetzungen mit standortheimischen Arten und Maßnahmen festgesetzt, was nicht nur der Biodiversität, sondern auch dem Mikroklima zugutekommt. Auch sollten möglichst viele Flächen, welche nicht unbedingt vollversiegelt werden müssen, versickerungsoffen gestaltet werden. Diese Maßnahmen steigern die Versickerungsfähigkeit, steigern die Grundwasserneubildungsrate und reduzieren so das Absinken des Grundwasserspiegels. Auch wurden durch die örtliche Bauvorschrift Photovoltaikanlagen ermöglicht. Hierdurch wird die Erzeugung von erneuerbaren Energien ermöglicht. Dies kommt ebenfalls der Klimaresilienz zugute.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. So würde die Fläche unversiegelt bleiben und dementsprechend viel Niederschlagswasser aufnehmen können. Allerdings kann eine landwirtschaftliche Nutzung durch intensive Bewässerung zu einem Absinken des Grundwasserpegels führen. Zudem werden die Flächen frei von Bäumen und Gehölzen gehalten, wodurch die Flächen nicht verschattet werden, wodurch sie anfälliger für Hitze werden. Des Weiteren werden gerade landwirtschaftlich genutzte Flächen nach der Ernte anfällig für Erosionen aufgrund von Wasser und Wind.

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen können die Planflächen bebaut werden, da eine Klimaanpassung gewährleistet ist.

<u>Planung:</u>

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird es zu neuer Versiegelung kommen, d. h. der Anteil an wärmespeichernden Oberflächen nimmt zu. Das Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich geringfügig erhöhen.

<u>Prognose über die Umweltauswirkungen:</u>

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke der Ackerflächen geht auf versiegelten Flächen gänzlich verloren.

Durch Gehölzpflanzungen entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur eine staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur beitragen. Das Kleinklima wird hierdurch verbessert.

Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Klima/ Luft wird es voraussichtlich nicht geben. Aufgrund der Art des Vorhabens ist für die Ortslage ein klimaökologischer Belastungsraum nicht zu erwarten. Kleinklimatisch wird für das Schutzgut Luft/ Klima keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten sein.

Die Beeinträchtigungen sind im geringen Bereich einzustufen.

g) Schutzgut Landschaft

Bestand:

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Das Plangebiet ist Teil des landwirtschaftlich geprägten, Ostbraunschweigischen Hügellandes.

Die Landschaft ist sehr stark durch die Landwirtschaft und durch verschiedene Siedlungskörper geprägt.

Das Landschaftserleben ist als eingeschränkt zu bewerten.

Das nächstliegende Landschaftsschutzgebiet ist das ca. 2,3 km nördlich liegende Landschaftsschutzgebiet „Asse, Klein Vahlberger Buchen und angrenzende Landschaftsteile“.

Der Landschaftsrahmenplan (Karte II) aus dem Jahr 1997 für den Landkreis Wolfenbüttel stellt den Planbereich in einem Übergangsbereich zwischen der Siedlungsfläche von Klein Biewende und einem eingeschränkten Bereich für das Landschaftserleben dar.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant neu eine Fläche von insgesamt rd. 0,28 ha überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA). Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet, zumal das Baugebiet den Ortsrand neu formuliert und Flächen für Maßnahmen zur Ein- oder Durchgrünung des Bereichs geplant sind. Um eine in den Grundzügen einheitliche Gestaltung des neuen Baugebietes zu erreichen, wird für den Plangeltungsbereich eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt. Diese formuliert einen Gestaltungsrahmen in Bezug auf die zu verwendenden Dachformen und –farben, der zur Vermeidung städtebaulicher Disharmonien beiträgt. Zur Einbindung des neuen Baugebietes in die Landschaft und in das Ortsbild wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Durch die örtliche Bauvorschrift, die Höhenfestsetzungen durch die maximale Anzahl an Vollgeschossen, die Festsetzung der Begrünung der nicht für bauordnungsrechtlich erforderliche Nutzungen erforderlichen restlichen Gartenflächen und die Anpflanzfestsetzungen am neu entstehenden Ortsrand wird eine Einbindung des neuen Baugebietes in das Ortsbild und in das Landschaftsbild unterstützt. Baubedingt ist mit gering erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bestand:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ackerwirtschaftlich genutzte Fläche. Baudenkmale oder Kulturgüter sind an diesem Standort nicht bekannt. Bau- und Bodendenkmale sind der Gemeinde für den Planbereich und seine unmittelbare Umgebung nicht bekannt. Das nächstliegende Baudenkmal ist ein rund 230 m nordwestlich liegendes Wohnhaus in der „Schulstraße 1“.

Planung:

Durch die Planung wird der Siedlungsbereich von Klein Biewende nach Süden hin abgerundet und durch die Schaffung von Wohnbauflächen der regionalplanerischen Aufgabe zur Schaffung von Wohnbauflächen nachgekommen.

Prognose:

Da sich allerdings zwischen dem Plangebiet und dem Baudenkmal Gebäude befinden und keine Sichtachsen, wird das Baudenkmal von der Planung nicht betroffen.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut bereitet die Planung insofern nicht vor.

i) Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Wechselbeziehungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern:

Fläche/Boden – Wasser: In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Tiere und Pflanzen – Landschaft: Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals im Wechselspiel mit der Naturnähe des Raums. Bereiche mit naturnahen Strukturen beeinflussen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv (Gehölzbiotope – Landschaftsbild).

Mensch – Landschaft: Wechselwirkungen treten bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnen, Arbeiten, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/Naherholung einerseits, zum Wohnen und Arbeiten andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in die Bewertung der Lebenssituation als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

3.2.3 Entwicklungsprognose

Bei Durchführung der Planung wird es zu einer Erhöhung der Versiegelung im Plangebiet kommen. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden im angemessenen Umfang durch die getroffenen Festsetzungen kompensiert. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets wird zur Befriedigung der Baulandnachfrage in Klein Biewende beigetragen. Ortsansässige Bauwillige können im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung vor Ort gehalten werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung:

Um dem Vermeidungs- und Verminderungsgebot Rechnung zu tragen, werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben eine landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden. Eingriffe in das Landschafts- und in das Ortsbild werden durch die örtliche Bauvorschrift, die Anpflanzungsfestsetzungen als Eingrünung zur freien Landschaft und die festgesetzte Begrenzung der Höhenentwicklung gemindert.

- Kompensation:

Wertvolle Biotoptypen oder Landschaftsbereiche werden durch die Planung nicht beansprucht. Der naturschutzfachliche Ausgleich der Beeinträchtigungen wird innerhalb des Plangebietes erbracht (siehe 4.0 Bilanzierung).

b) Schutzgut Mensch

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

c) Schutzgut Fläche

Wesentlicher Beitrag zur Minimierung ist die Inanspruchnahme einer bereits überformten Fläche. Diese Maßnahme wirkt sich minimierend auf alle Schutzgüter aus. Dies ist in der Planung teilweise der Fall, da die teilweise vorhandene Erschließungsstraße weiterverwendet werden soll. Zudem wird eine strenge GRZ festgesetzt, welche die Versiegelung reduzieren soll.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts bleiben bestehen.

d) Schutzgut Boden

Wesentliche Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahme ist die Nachnutzung einer bereits zum Teil überbauten bzw. befestigten Fläche.

Die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelungen des Bodens sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Entsprechend sollte eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung integriert werden.

c) Flächen, Bodenschutz und Grundwasser

Zum Schutz von bisher unbeeinträchtigten Flächen wird eine Fläche am Ortsrand gewählt, welche durch eine bestehende Stichstraße erschlossen werden kann. Zudem werden so größere zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen geschützt. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu entstehenden Versiegelungen erfolgt im Planbereich.

Das anfallende Oberflächenwasser soll vollständig im Planbereich versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten.

d) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen wurden nicht festgestellt. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

e) Schutzgut Wasser

Das anfallende unverschmutzte Regenwasser soll innerhalb des Plangebiets versickern. Es wird somit dem Wasserhaushalt zugeführt, wodurch keine weiteren Maßnahmen erfolgen müssen.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Die Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung lassen sich durch dauerhaft begrünte Flächen und die Pflanzung von Gehölzen minimieren. Versiegelungen sollten

auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Für den Betrieb der Wohnhäuser ist vorrangig auf erneuerbare Energien zu setzen. Dies ist in den weiteren Planungsebenen und bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

g) Schutzgut Landschaft

Für eine landschaftsgerechte Einbindung des neuen Siedlungsteils in die freie Landschaft und damit für eine Minimierung der Beeinträchtigungen können Gehölzbepflanzungen am künftigen Siedlungsrand und die örtliche Bauvorschrift sorgen.

3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Die grundsätzliche Standortwahl der Planung wurde auf Grundlage des Flächennutzungsplans getroffen.

Ziel der Planung ist die Schaffung von neuem Bauland für das Wohnen. Da die vorliegenden Flächen bereits im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind und schon nahezu alle dargestellten Wohnbauflächen in dem Ortsteil Klein Biewende bereits bebaut sind, ist das die einzige Möglichkeit zur Erweiterung der Wohnbauflächen ohne eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Zudem ist die Fläche derzeit verfügbar. Bei Verzicht auf die Planung muss der Ortsteil Klein Biewende auf eine weitere Eigenentwicklung verzichten.

Eine alternative Zuordnung innerhalb des Plangebietes besteht aufgrund des Zuschnittes und der geringen Größe des Plangebietes nicht.

3.2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Innerhalb des Bebauungsplans sind auf Grundlage der Festsetzungen keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (umgangssprachlich "Seveso III - Richtlinie") [14]) auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Umgekehrt befinden sich keine Anlagen im Umfeld des Plangebiets, die auf Grund ihres Störfallpotenzials und ihrer Entfernung zum Immissionsort schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Richtlinie im Plangebiet hervorrufen können.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

[14]) Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsische Städtetagmodells ermittelt. Im Ergebnis wurde die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen, die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Die Flächen sind als Anlage der Begründung beigefügt. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde gemäß § 4c BauGB in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen und ihre Auswirkungen auf die Umwelt überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen für deren Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

Im Hinblick auf die ermittelten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die extern durchgeführt werden müssen, wird die Gemeinde die Einhaltung der vertraglich zu vereinbarenden Maßnahmen überwachen.

Die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt grundsätzlich der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf den Betrieb des Druckereibetriebes sowie auf sonstige unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen von Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf Hinweise von Bürgern zurückgreifen und bei Bedarf reagieren.

3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Bergstraße" mit örtlicher Bauvorschrift sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Siedlungsbereiches südöstlich des Ortsteils Klein Biewende geschaffen werden. Auf insgesamt rd. 0,28 ha setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) in einer Größe von rd. 0,21 ha, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf rd. 0,04 ha, private Grünfläche auf rd. 0,07 ha und Anpflanzfestsetzungen auf Bauflächen und privater Grünfläche von insgesamt rd. 0,04 ha fest. Bezogen auf die im Bebauungsplan gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten (WA) bereitet der Plan inklusive der gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überschreitungen (um 50 %) eine Gesamtversiegelung in den Wohngebieten auf insgesamt maximal rd. 0,09 ha vor. Inklusive einer 100 %igen Versiegelung innerhalb der Verkehrsfläche (0,04 ha).

Durch die Festsetzung von einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Erschließungsstraße) und Baugebieten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Somit wird es im Bereich des Landschaftsbildes und der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Die Kompensation wird durch grünordnerische Maßnahmen im Planbereich erbracht.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Fläche, Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu Verlusten vorhandener Biotopstrukturen. Hiervon vordringlich betroffen sind Ackerflächen.

Altlasten innerhalb des Änderungsbereichs sind nicht bekannt. Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern wurden nicht ermittelt. Das Niederschlagswasser soll größtenteils im Plangebiet versickern.

Insgesamt betrachtet sind besondere negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. Allerdings wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden und Fläche bei der Umsetzung der Planung kommen. Durch entsprechende Anpflanzungen im Plangebiet werden die Eingriffe kompensiert.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern konnten durch die Planaufstellung nicht ermittelt werden. Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen werden nicht festgestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Planung gewahrt.

3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung
- Landkreis Wolfenbüttel: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Elm - Asse: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Fauna-Flora-Habitatrichtlinie - FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG
- Vogelschutzrichtlinie vom 2. April 1979, 79/409/EWG
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)

4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" [15]) (herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag) angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

▪ Zitatbeginn

Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass ***jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild*** *aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

- ***Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften***
  - *Lebensraumfunktion der Biotoptypen*
  - *Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen*
  - *Natürlichkeit der Biotoptypen*
- ***Schutzgut Boden***
  - *Natürlichkeit des Bodens*
- ***Schutzgut Wasser***
  - *Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen*
- ***Schutzgut Klima/ Luft***
  - *Filterleistung der Biotoptypen*
  - *klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet*
- ***Schutzgut Landschaftsbild***
  - *Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen*

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung
4 = hohe Bedeutung
3 = mittlere Bedeutung
2 = geringe Bedeutung
1 = sehr geringe Bedeutung
0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

---

[15]) Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

*Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen.*

▪ Zitatende

Rechnerische Bilanz
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffsflächen

Ist- Zustand				Planung			
Ist- Zustand der Biotoptypen	Fläche (in ha)	Wert-faktor	Flächenwert	Fläche (Planung)	Fläche (in ha)	Wert-faktor	Flächenwert der Fläche
Eingriffsfläche (Baugebiet)				**Eingriffsfläche (Baugebiet)**			
Acker (A)	0,25	1	0,25	Gesamt Wohngebiet (WA)	0,21		
Bestandsweg (X)	0,02	0	0	- davon WA, GRZ mit Überschreitung 0,45	0,09	0	0
Scher- und Trittrasen	0,01	1	0,01	- davon Anpflanzungsfestsetzungen Strauch-Baumhecke (HFM)	0,02	3	0,05
				- davon restliche nicht versiegelbare Fläche Scher- und Trittrasen	0,1	1	0,1
				Gesamte private Grünfläche	0,07		
				- Davon mit Anpflanzungsfestsetzung	0,02	3	0,07
				- Davon als neuzeitlicher Garten (PHZ)	0,05	1	0,05
Summe:	**0,28**			**Summe:**	**0,28**		
Flächenwert (Ist-Zustand) der Eingriffsfläche Σ			**0,26**	**Flächenwert (Planung)** der Eingriffsfläche Σ			**0,27**

	Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung)	**0,27**
–	Flächenwert der Eingriffsfläche (Ist- Zustand)	**0,26**
=	**Flächenwert für Ausgleich im Baugebiet erbracht (+) / nicht erbracht (-)**	**+ 0,01**

Der Flächenwert der **Planung beträgt 0,27 Werteinheiten** (WE), der des **Bestandes (Ist-Zustand) 0,26 WE**. In der Bilanzierung ergibt sich ein **Überschuss** von 0,01 Werteinheiten/ ha.

5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,21 ha	75 %
Private Grünfläche	0,07 ha	25 %
Plangeltungsbereich	**0,28 ha**	**100 %**

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Das **Polizeikommissariat Wolfenbüttel** gibt mit der Stellungnahme vom 09.07.2026 folgenden Hinweis:

Fahrzeuge, die den jeweiligen Baustellenbereich verlassen, sind vor Erreichen des öffentlichen Verkehrsraumes dahingehend zu prüfen, dass weder Beleuchtungseinrichtungen oder Kennzeichen verdeckt oder verschmutzt noch Verschmutzungen der Fahrbahn durch Anhaftungen an der Bereifung oder dem Fahrzeug zu befürchten sind. Geeignete Reinigungsmöglichkeiten bzw. -einrichtungen sind an der Baustelle vorzuhalten und bei Bedarf zu nutzen.

Bei Einrichtung der Baustelle, Materiallagerung und Abstellen der Fahrzeuge ist, insbesondere bei Dunkelheit oder schlechten Sichtverhältnissen, die Verkehrssicherungspflicht zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Verhinderung von Sachbeschädigung oder Diebstahl werden empfohlen.

Die **LSW Energie GmbH & Co. KG** schreibt mit Stellungnahme vom 15.07.2026:

Im betroffenen Bereich befinden sich Versorgungsleitungen, welche durch die LSW Netz betrieben werden. Diese Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk unsere Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Außerdem ist bei der Trassenvergabe darauf zu achten, dass die Leitungen nicht durch andere Leitungsträger überbaut werden und somit jederzeit die Zugänglichkeit gegeben bleibt (Kreuzungen von Leitungsträgern ausgenommen).

Bezüglich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist die im Anhang beigefügte Anlage "LSW_Anweisungen_zum_Schutz_unterirdischer_Leitungen.pdf" zu beachten.

Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister Michael Schütte, +49 5362 12-4376 zu informieren. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten.

Um eine langfristig sichere und effiziente Versorgung gewährleisten zu können, sind wesentliche Prämissen für die Netzplanung notwendig. Daher ist es erforderlich, soge-

nannte "Sonderverbraucher" zu berücksichtigen. Bitte setzen Sie uns daher insbesondere über die Planung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge mit mehr als 12 kW schriftlich in Kenntnis. Spätere Änderungen der Planungsprämissen können zu veränderten Trassenverläufen und/oder zusätzlichem Platzbedarf führen.

- Die Versorgung des geplanten Gebiets mit Strom kann aus den umliegenden Versorgungsanlagen erfolgen.
- Eine detailliertere Stellungnahme zu unseren Planungen erfolgt im Rahmen der vorrangig durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen, bei denen die LSW Netz einzubeziehen ist.

Baumaßnahmen, welche es erfordern, dass die LSW Netz eigene Baumaßnahmen, insbesondere für den Netzausbau, initiiert oder sich an Baumaßnahmen (beispielsweise für Netzerneuerungsmaßnahmen) beteiligt, sind frühzeitig anzuzeigen.

Die LSW Netz benötigt aus Gründen der Budgetplanung und -freigabe **spätestens im August des Kalenderjahres vor dem notwendigen Baubeginn** schriftliche Information.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung vom 25.06.2026 bis einschließlich 20.07.2026 statt.

Es wurden keine Anregungen vorgetragen oder schriftlich abgegeben.

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 20.06.2026 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 28.07.2026 aufgefordert.

Die Stellungnahmen führten zu Ergänzungen in der Begründung.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Veröffentlichung der Unterlagen im Internet vom …… bis zum ……erfolgt, parallel hat die öffentliche Auslegung stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom ……. angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende Maßnahmen werden im Zusammenhang mit der Bauleitplanung nicht erforderlich.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar.

11.0 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich / Allgemeines

Da die künftige Wohnbebauung den neuen Ortsrand von Klein Biewende bildet und sie sich in die Umgebung einfügen soll, erlässt die Gemeinde für die Neubebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Bergstraße" eine örtliche Bauvorschrift.

Der Geltungsbereich erfasst das von der Planaufstellung betroffene Hinterliegergrundstück, da hier der Ortsrand von Klein Biewende neu gestaltet wird.

Die örtliche Bauvorschrift gilt für die Dächer aller baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit auch solche Gebäude und Anlagen eingeschlossen sind, für die keine Genehmigungs- bzw. Anzeigepflicht besteht.

§§ 2 und 3 Dächer (§ 84 Abs. 3 BauNVO)

In den überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereichen der Ortslage von Klein Biewende sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer, vordringlich Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer typisch. Alle anderen Dachformen, wie z. B. ein Flachdach oder ein sogenanntes Toskanahaus, sind nicht zulässig. Die Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird bzw. uneinheitlich und unruhig wirkt.

Neben den Dachformen hat auch die Farbgestaltung der Dächer Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung insbesondere im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung zu regeln.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) § 80 Abs. 3 begründet.

12.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan ist mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom …….. bis zum ……im Internet veröffentlicht worden.

Sie wurde in der Sitzung am ..... durch den Rat der Gemeinde Remlingen - Semmenstedt unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Remlingen - Semmenstedt, …….

……..……...
(Bürgermeister)